

## Föld, hitel, bank – jelzáloglevél

1998. március 16-án kezdte meg működését az 1997. évi XXX. törvény alapján létrehozott Földhitel- és Jelzálogbank. A bank létrehozatala új lehetőséget biztosít az ingatlanhitelezés területén, hiszen ezzel létrejött a zálogjoggal biztosított ingatlanhitelezés intézményesített formája, mely főtevékenységeként hosszú távú hiteleket nyújt ingatlan-tulajdonosoknak úgy, hogy az ehhez szükséges fedezetet egy értékpapír, a jelzáloglevél kibocsátásával teremti elő. A jelzálogbank működésének alappillérei az értékpapír-kibocsátás és a jelzáloghitelezés. E két alapjogviszony között a közvetítő láncszemet maga a bank jelenti, mintegy létével is garanciát biztosítva a fenti jogviszonyok résztvevőinek.

### *1. A jelzáloghitelezés története*

A jelzáloghitelezés, mint a 90-es években újból „elővett” régi-új intézmény, már korábban is ismert volt Magyarországon. A mai szabályozás számos tekintetben meríthet a hajdani tapasztalatokból, áthelyezve azokat napjaink gazdasági, társadalmi viszonyaiba.

Nálunk már évszázadok óta nyújtanak záloggal biztosított hiteleket. Ismerték a jelzálogot, amit épületekre, földterületekre adtak, valamint a kézizálogot is, amelynek biztosítéka általában műkincs, festmény vagy ékszer volt. Ezeknek intézményesített formában történő megjelenése azonban csak a XVIII. századra tehető. Először a kézizálogkölcson intézménye alakult ki. Mária Terézia uralkodása idején, 1773-ban e célból hozták létre az erre szakosodott intézményt, a Magyar Királyi Zálogházat.

Témánk szempontjából a földhitelezés szakosított intézményének van nagyobb jelentősége, amelynek létrehozása az akkori viszonyok között korántsem volt egyszerű. Létrejöttének egyik legfontosabb gátló tényezőjét maga a rendi berendezkedés jelentette. Ezen belül is az ősiség elve, vagyis a nemesi birtok adott nemzetségen belüli öröklésének garantálása. Az ősiség jogosultja helyzeténél fogva bármikor visszaszerezhetette a földet, ha az adósságot és a másik fél felmerült beruházásait kifizette. Megillette az örökös visszaváltás joga. Ilyen körülmények között viszont igen nehéz volt a földre épülő haladó hitelezési rendszer kiépítése.

Jelentősen megnehezítette a helyzetet a telekkönyvek hiánya is. Ezen a területen nagyon sokáig nem történt előrelépés. Voltak ugyan haladó kezdeményezések, de a tényleges, végső, egységes telekkönyv létrehozása még sokáig váratott magára. Haladó lépésként tekinthetünk az 1722–23. évi országgyűlés kezdeményezésére. Az 1723. évi CVII. törvénycikk megalkotásával a városi hatóság az adós ingatlanára betáblázta, bejegyezte az adósságot. Ennek következtében a később hitelt nyújtó már biztonságosabban tájéko-

zódhatott az ingatlan teherállapotát illetően. Ezen túl viszont semmilyen garanciát sem jelentett a hitelezőknek. A következő lépés II. József 1785-ös rendelkezése volt az ingatlanok összeírásáról. A kezdeményezés kudarcba fulladt. Az 1790–91-es országgyűlés érvénytelennek nyilvánította ezt a rendelkezést, és a későbbiekre is megtiltotta az ilyen jellegű nyilvántartás készítését.

Désy József vármegyei főügyész munkája 1791-ben a jelzáloghitelezéssel, és annak akadályaiival, a hitelezéshez szükséges biztonságos feltételrendszer kidolgozásával foglalkozik. Munkájában kiemeli a telekkönyv magyarországi bevezetésének fontosságát, és új törvények megalkotásának (pl. ősiség módosítása), a bírósági eljárás gyorsításának igényével lép fel.

Az 1790–91. évi országgyűlés idején felvetődött több reformjavaslat is, amelyek előkészítésére és részletes kimunkálására 9 bizottságot hoztak létre. A kereskedelmi bizottság egyebek között foglalkozott a hitelélettel kapcsolatosan felmerülő reformtörekvések kimunkálásával is. (Ehhez a bizottsághoz küldte el Désy József nyomtatásban is megjelenő munkáját a jelzálog-hitelezés témaköréből. Elképzelései a bizottság anyagaival együtt hosszú időre feledésbe merültek, később viszont Széchenyi István Hitel című művében felhasználta egyes gondolatait.) A II. Lipótot követő I. Ferenc elvetette ezeket a reformtörekvéseket, melynek következtében a bizottságok összegyűjtött anyagai, kidolgozott törekvései nem kerültek elő az irattárból egészen az 1825–27. évi országgyűlésig.

A fenti kezdeményezések mellett elkezdődött a jelzálog-hitelezés intézményesülésének folyamata is. Ennek első lépcsője a Mária Terézia uralkodásának ideje alatt Pozsonyban létrehozott, kincstári adósságot kezelő hitelfőpénztár, amihez az ország területén 40 fiókpenztár kapcsolódott. Működését 1774 márciusában kezdte meg. A pénztár célja, a magyarországi tőke koncentrálása az uralkodó hitelszükségleteinek a kielégítésére. A pénztárhoz kapcsolták a feloszlott jezsuita rend vagyonából létrehozott tanulmányi alapot is. Ennek tőkéjéből az uralkodó hozzájárulásával 1776-ban magánszemélyeknek hiteleket nyújthattak ingatlanfedezet és betáblázás mellett. A nyújtott hitel nem érte el a felértékelte ingatlan becsértékének felét sem. A hitelek folyósításával párhuzamosan egyre erősebben jelentkezett az igény a betáblázáson túl egy egységes telekkönyv létrehozására.

Az ingatlanok fedezeti értékelésére 1795-ben dolgozott ki szabályokat a Helytartótanács. Össze kellett írni a birtokra vonatkozó pontos tulajdoni viszonyokat, telekméretet, telekhatárt, terheket, az ingatlant érintő folyamatban lévő pereket. Ezen adatok felvétele után került sor az olyan tényezők megvizsgálására, mint a birtok jövedelmezősége, megfelelő kezelése, művelése, árvízi veszélyeztetettsége stb. Az adatok összegyűjtése magát a kölcsön igénylőjét terhelte.

A 1800-as évek elejére a megnövekedett hitelszükséglet kielégítésére létrejött egy új hitelezési eszköz, a partialis obligatio (részleges kötelezettségvállalás). Ez a későbbi záloglevél (és kötvény) elődjének tekinthető. Lényege a következő. A kölcsönfelvevő kiállít egy nagy összegről szóló kötelezvényt, az obligatio-t. Ezt egy banknál (főleg Bécsben, mert magyar területen ekkor még bank nem volt) letétbe helyezte. A nagyszegű főkötelezvényt kisebb részösszegű kötelezvényekre, partialis obligatio-kra osztották szét. A bemutatóra szóló partialis-okat egy befektető kisbefektetők körében értékesítette tovább. Ezeket értékpapírként a külföldiek adták-vették, a bécsi tőzsdére is bevezették. A partialis-ok felvásárlói egy teljesen bizonytalan helyzetben hiteleztek a főkötelezvény letévéjének, hiszen annak tényleges körülményei számukra ismeretlenek voltak, nem ismerték a fedezetként lekötött ingatlan jellemzőit sem (pl. be van-e tábláz-

va, nem biztosít-e más hitelt is már fedezetként). A hitelfelvevők zömében eladósodott nemesek voltak, akik nem későbbi beruházásokra, fejlesztésekre igényelték az összeget, hanem általában korábbi adósságaikat törlesztették belőle. Így kérdéses volt az adós fizetőképessége a későbbi hitelezői, a partialis-ok tulajdonosai számára.

A partialis-okat annak kamata tette vonzóvá, hiszen évi kétszeri kamatfizetésre jogosított 6 %-os kamattal az egyébként akkor elterjedt 4 %-hoz mérten. A tőkéhez sors-húzás útján lehetett hozzájutni.

A partialis-ok forgalmazása számtalan spekulációra, megtévesztésre adott okot, s idővel a befektetők is ráébredtek ennek a befektetésnek kétes mivoltára (pl. a nehéz leinformálás miatt a végén szélhámosok állítottak ki kötelezvényeket). Ráadásul egyes adósok nem fizették a tartozásukat, a zálogjogot pedig csak hosszadalmas és bonyolult jogi eljárás útján lehetett érvényesíteni. A partialis-ok végleges bukása az 1830-as évek-re tehető. Ebben nagy szerepet játszott az ősiség és a telekkönyv hiánya is, hiszen így szinte teljesen behajthatatlanok voltak a követelések. Mindezek ellenére a partialis-oknak vitathatatlanul nagy szerepük volt a záloglevél és a kötvény kialakulásában. (A partialis-ok körüli botrány felháborította a közvéleményt. Ez is ösztönözte Széchenyit a Hitel című művének megírására.)

Okulva a hibákból a XIX. sz. második felétől nagyobb garanciális védelemmel ellátott záloglevelek kibocsátására került sor.

Az 1790–91. évi országgyűlés idején elkészített bizottsági anyagokat 1825–27-ben vették elő az irattárból. Ekkor kinyomtatták őket, és az akkori testületek munkáját segítették elő. A hitellel most a közgazdasági és az igazságügyi testület foglalkozott. A közgazdasági testületben felmerült egy a földhitelezéssel foglalkozó intézmény létrehozatalának a gondolata. Az akkori körülmények között – telekkönyv hiánya, ősiség, hosszadalmas jogi procedúrák – ez megvalósíthatatlannak tűnt. Többen terjesztettek elő konkrét terveket egy ilyen intézet létrehozására, de a létező akadályok megszüntetése nélkül annak biztonságos, garantált működése kivitelezhetetlennek tűnt. Jóllehet más irányból közelítve meg a kérdést, az igazságügyi bizottságban is felvetődtek a hitellel kapcsolatos problémák. (pl. A tervezett váltótörvénnyel kapcsolatban itt is akadályként merült fel az ősiség elve) Összegezve megállapítható, hogy az ezekkel a kérdésekkel foglalkozó bizottságok számára egyértelművé vált, hogy a hitellel modernizálásához változtatásokra van szükség. A megvalósítás módját illetően azonban már eltérőek voltak az álláspontok. Két irányzat alakult ki. Az egyik irányzat szerint (akiket joggal nevezhetünk a konzervatív nézeteket képviselők táborának), a rendiséget nem felszámolni kell, hanem erősíteni, és ez majd megteremti a hitellelhez szükséges biztonságot. A másik tábor a haladóbb szellemiség jegyében a társadalmi, történelmi berendezkedés, a rendiség szabályainak lazítását szorgalmazta, s ezáltal rugalmasabb, tisztább helyzetet kívánt teremteni a mezőgazdaság finanszírozása, fejlesztése területén.

A folyamat beindult, és a későbbi viták a fejlődés mozgatórugóivá váltak. Egyre többen foglalkoztak ezzel a kérdéssel, így pl. Balázsházy János, aki 1829-ben nyújtotta be munkáját ebben a témában a Nemzeti Casinó által a mezőgazdaság megreformálására kiírt pályázatra; 1830 elején Széchenyi István Hitel című munkájában rámutat a hitelfejlesztéshez szükséges lépésekre (később más művében is felveti ezt a témát – pl. Stádium). Mások, mint Dessewffy József, óvatos politikusként közelítették meg a kérdést. Fia, Dessewffy Emil pedig a XI. Alföldi Levél című munkájában a porosz Landschaftok záloglevél-kibocsátásának bemutatásával párhuzamosan foglalkozik a magyar helyzettel. 1839-ben ebben a munkájában ismerteti meg a magyar köztudattal a záloglevelet (az itt

ismertetett konstrukciót a későbbiekben Deák Ferenc közreműködésével felhasználják a magyar szabályozás kialakításához.).

Bár az 1843–44. évi országgyűlés hitelintézet létrehozására irányuló kísérlete kudarcba fulladt, 1848-ra egyre több haladó szellemű törvényt alkottak (pl. az 1840. évi XV. törvénycikk a váltótörvény). 1848-ban már komoly előkészületek folytak a Kossuth minisztersége alatt működő pénzügyminisztériumban. A hitelintézet megalapítása a küszöbön volt. Ekkor viszont a forradalom- és szabadságharc eseményei gátolták meg a földhitelintézet létrehozatalát.<sup>1</sup>

1855-ben megtörtént az ingatlanok régóta hiányolt telekkönyvi rendezése. Majd a sok kudarc után, felhasználva azok tapasztalatait, végül 1863-ban megkezdte működését a mezőgazdaság hitel-szükségletének kielégítésére létrejött Magyar Földhitelintézet.

A XIX. sz. második felében több jelzálog-hitelezéssel foglalkozó intézmény is született.

Az 1880-as évek elejétől működő Kisbirtokosok Országos Földhitelintézete, az 1898-ban létrejött Országos Központi Hitelszövetkezet és az 1911-ben a magyar állam részvételével felállított Magyar Földhitelintézetek Országos Szövetsége. A Magyar Általános Hitelbank 1925-ben felállította az önálló jelzálogosztályát.

A húszas évektől kialakultak a jelzálog-befektetők érdekképviselői is. E feladatkörrel a Pénzügyi Központot és a Pesti Magyar Kereskedelmi Bankot bízták meg.

A hazai jelzáloghitelezés 1863-tól, de főleg 1867-től a kiegyezést követően fellendült. Ekkor az ingatlanhitelt már 30–50 éves időtartamra nyújtották. Bár hosszú ideig csak a mezőgazdasági földterületre koncentráltak, később a jelzálogjogot házakra, sőt az 1873-as válság után az iparvállalatokra is kiterjesztették. Kifejezetten városi ingatlanokra vonatkozó hitelfolyósítással foglalkozó intézet nem működött, míg az ipari vállalatoknak az Országos Magyar Ipari Jelzálogintézet nyújtott kölcsönöket. A Magyar Takarékpénztárak Központi Jelzálogbankja pedig a hitelintézetektől gyűjtött jelzálogos követeléseket, melyekre mint jelzálogbank jelzálogleveleket bocsátott ki.<sup>2</sup> A milleniumra készülő főváros is eme kölcsönforma segítségével épült fel.

Az 1860-as években a jelzáloglevelek még 6 %-os kamatozásúak voltak, de 1894-re a kamatok már 4 %-ra estek vissza. A kamatláb ezen a szinten mozgott egészen az első világháborúig. A kamatszint csökkenése ellenére a jelzáloglevelek forgalma egyre csak növekedett, amihez az is hozzájárult, hogy az 1876. évi XXXVI. törvénycikk a záloglevelek biztosításáról, a jelzálog-hitelintézeti tevékenységről, pontosan körülhatárolta a záloglevelek fedezetét, megfelelő biztosítékokat teremtett a befektetők számára, és lehetővé tette ezeknek a külföldi piacokon történő kiterjedt értékesítését. Ez a törvény a jelzálog-hitelezés vegyes rendszerén alapult.

A magyar jelzáloglevél egyre népszerűbb lett a külföldi piacokon. Először az osztrákok fektettek be, majd a németországi, holland, svájci, és a századfordulón a francia befektetők is. A külföldi értékesítés miatt a századfordulón megjelennek az idegen pénznemre szólóak is. A külföldi befektetőket ösztönözve, az értékpapír garántálása érdekében, a Pesti Magyar Kereskedelmi Bank 1909-től bevezette az aranykoronára szóló visszafizetési kötelezettségvállalást. A jelzálogleveleket a külföldi értékesítéssel egyidejűleg a külföldi tőzsdékre is bevezették.

<sup>1</sup> Minderre ld. Botos János: Reformkori és 1848-as kísérlet földintézet létrehozására. Budapest, Földhitel és- Jelzálogbank Rt. 1998. 9–58. p.

<sup>2</sup> Tallér Anikó: Az önálló zálogjog és a jelzálog-hitelintézetek. Bankszemle 1997. 21–39. 27. p.

A balkáni háborúk kirobbanásával (1912) megtorpan, majd egy időre gyakorlatilag megállt a fejlődés. Eleinte a kihelyezések még emelkedtek, majd az infláció hatására elkezdődött a jelzáloglevelek mielőbbi átváltása pénzre. A befektetők még a pénz értéktelenedése előtt igyekeztek kivenni tőkéjüket. A bankok ennek következtében próbálták csökkenteni a forgalomban levő állományt.

Az I. világháború befejezése után az infláció felerősödése, és a fedezetül szolgáló telkek jelentős részének elvesztése súlyos helyzetbe hozta a magyar jelzálog-hitelezést. A fennmaradó hiteleket az adósok a gyorsan romló papírkoronával igyekeztek minél hamarabb törleszteni. A jelzálog-kölcsönállomány így gyakorlatilag megszűnt, míg az értékpapír-állomány változatlanul forgalomban volt.

A húszas évek második felében a gazdasági stabilizációval ismét emelkedett a jelzálogkölcsönök mennyisége. Az üzletág, ha csak néhány évre is, megint kezdett fellendülni. Az 1927. évi XXXV. évi törvénycikket a gazdasági stabilizálás érdekében alkották meg. Indoklása szerint, a háború utáni helyzet javítására hitelekre van szükség, amit a jelenlegi helyzetben nem tudnak nagy összegű pénzbefektetésekkel biztosítani, ezért a kisebb hitelek összpontosításával kell a szükséges tőkét előteremteni. Ehhez viszont feltétlenül szükség volt egy stabil zálogjogi szabályozás megalkotására (a törvény haladó szellemét tükrözi, hogy rendelkezett a telekadósságról, a zálogkötelezett ranghellyel való rendelkezésének jogáról stb.). A stabilizáció egyik fontos eszközét jelentette a jelzáloglevél, amely abban az időben az egyik legbiztonságosabb befektetési eszköznek minősült. A fellendülést viszont sajnálatos módon ismét visszavetette a kirobbanó pénzügyi, gazdasági válság.

Ennek lezárulását követően, a harmincas évek közepétől lassú fejlődés figyelhető meg a jelzálog-hitelezés területén. Ennek okai többek között a jelzáloglevelekbe vetett bizalom megrendülése, valamint az, hogy a kötött devizagazdálkodás miatt nem lehetett külföldre kihelyezni a jelzálogleveleket, a belföldi befektetők pedig tőkeszegénységgel küszködtek. Így az újabb világháború már csak a záróakkordja volt az ingadozó jelzáloghitelezés kudarcba fulladásának. A világháború után gyakorlatilag lezárult a kibocsátás és a visszaváltás is. A kibocsátott levelek nem kerültek visszaváltásra, a jelzálogkölcsönöket pedig részben törölték, részben az értékét veszített pengőben visszafizették az adósok.

A jelzáloglevelek főbb jellemzői a következőkben foglalhatóak össze: a záloglevél tőkéjét kivonták az adózás alól, ugyanúgy az utána kapott jövedelemért sem kellett adót és illetéket fizetni, fel lehetett használni óvatolásra, fedezetre gyámoltak, gondnokoltak, intézményi befektetők vagyonának kamatoztatására. Az értékesítésnek öt típusa alakult ki. Az intézet saját pénztárain keresztül, más bank vagy pénzügyintézet, továbbá bizományos útján, valamint nyilvános aláírás keretében, és az úgynevezett bizalmi kéz útján történő értékesítés.

Megállapíthatjuk, hogy noha hullámvölgyekkel tarkítva is, de a jelzáloghitelezés a XX. század első felében – az 1947-es megszűnéséig – virágzó üzletág volt Magyarországon, amit az 1947–1997 közötti 50 éves hosszú szünet követett.

## 2. Jelzálog-hitelezési rendszerek

A jelzálog-hitelezés területén két klasszikus modellt különböztetünk meg. Ezek a német és az amerikai modellek. Németországban a porosz landschaftok alapozták meg a jelzáloglevél kibocsátást. Ezen a területen a jelzáloghitelezés már több mint 200 éves

múltra tekint vissza. A németországi jelzálogbankok elkülönült szakosodott pénzüintézetek, amelyek kizárólagosan jogosultak a jelzáloglevél kibocsátására, melynek bevételeiből jelzálog fedezete mellett hosszú lejáratú kölcsönöket nyújtanak. A hitelt nem adják tovább más intézménynek.

Az amerikai modellben a hitelt közvetlenül pénzüintézetek és egyéb szervezetek nyújtják. Így kereskedelmi bankok, takarékszövetkezetek, biztosítótársaságok. A jelzáloglevél kibocsátására jogosult társaság pedig jelzáloglevelek kibocsátásával refinanszírozza ezek hitelkibocsátását. Az azonos típusú kölcsönöket meghatározott szabályok szerint csomagokba rendezik és ezekre azután értékpapírokat bocsátanak ki. Itt tehát az elsődleges hitelnyújtó mérlegéből kikerül a követelés, a refinanszírozással kapott hitel pedig lehetővé teszi a további hitelnyújtást.<sup>3</sup>

Tallér Anikó összevetése alapján a két rendszer közötti fő különbségek az alábbiakban emelendők ki:

- az amerikai rendszerben a jelzáloglevelet nem bank, hanem egy társaság bocsátja ki;
- a törvényi előírások kevésbé szigorúak a kibocsátásra vonatkozóan és a tevékenységet a bankfelügyelet sem ellenőrzi;
- az elsődleges hitelnyújtó mérlegéből a követelés kikerül, s a pénzbevétel lehetővé teszi az újabb hitelnyújtást;
- a rendszer nem igényli a fiókhálózat fenntartását;
- a piacra való ki- és belépés egyszerűbb és gyorsabb.<sup>4</sup>

A két modell között különbség még, hogy a kétszintűben a mezőgazdaság finanszírozása teljesen elkülönül a lakás szférától. A földhitelezés, továbbá a lakásépítések és a kereskedelmi beruházások finanszírozása a német modellben egy szinten valósulnak meg. Megjegyzendő, hogy ma már nem egyértelmű a két modell elkülönülése, nem beszélhetünk tisztán egyszintű, vagy tisztán kétszintű rendszerről. A hazai szabályozás a német modellt vette alapul.<sup>5</sup>

A szakirodalomban a jelzáloghitelezési rendszerek megnevezésére a *tiszta* és *vegyes* rendszer elnevezéseket is használják. A tiszta rendszer sajátossága, hogy itt külön a jelzálog-hitelintézetetől elkülönülő szervezetek – többnyire kereskedelmi bankok – végzik az elsődleges hitelnyújtást. Az így kapott jelzálogállományt átadják a jelzálog-hitelintézetnek. Csak az utóbbi jogosult a jelzáloglevél kibocsátására és ezzel az elsődleges hitelek refinanszírozására. Ez a rendszer működik például Svájcban. A vegyes rendszerben viszont ugyanaz a jelzálog-hitelintézet a kibocsátó és a hitelnyújtó egyben. Itt nem különül el az értékpapír-kibocsátás (az alaponstrukció nálunk is a vegyes rendszeren alapul, de a változások a tiszta rendszer felé mutatnak).<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Lovas Judit: Üzlet hosszú távra. Cégvezetés, 1997. április. 124–126. p.

<sup>4</sup> Tallér: i. m. 26. p.

<sup>5</sup> Bár vannak a két rendszer ötvözésére utaló jelek nálunk is, mint például a jelzáloghitelezésnek az a jogosultsága, hogy megvásárolhatja a más hitelintézet által folyósított hosszú lejáratú jelzáloghiteleket is. Ez a kétszintű modell jellemzője, mivel a két tevékenységet nem feltétlenül kell egy intézményben végezni. Lovas: i. m. 124. p. Nálunk is beindult a folyamata a kereskedelmi bankok, mint hitelnyújtók és a jelzáloghitelezés, mint refinanszírozó közötti kapcsolat kiépítésének, de ahhoz, hogy ez az együttműködés gördülékenyen megvalósuljon, számos jogszabály módosításával kell majd kialakítani a jogi feltételeket.

<sup>6</sup> Dr. Regőczy Sándor–Neuhauser Zsuzsa: Jelzáloghitelezési intézetek Magyarországon. Bank és Tőzsde, 1996. május 31. 18–19. 18. p.

### 3. A jelzálog-hitelintézet létrejötte

A jelzálog-hitelezés „újraélesztése” a rendszerváltást követően kezdődött el, amikor felvetődött a föld hosszú távú kölcsönökkel való finanszírozásának a kérdése. Emellett egyre erőteljesebben jelentkezett az igény a versenyszféra szereplői felől is – a bankok által nyújtott rövid és középtávú hitelekkel szemben – a hosszú távú hitelezés intézményesített formája iránt.

Első lépésként 1992-ben létrehozták a Földhitelintézeti Alapítványt, melynek célja az intézmény föltámasztásához szükséges feltételrendszer kidolgozása volt. Ide sorolható többek között a szükséges törvényjavaslat elkészítése, a szükséges jogszabályi módosítások feltérképezése és következésképp az ehhez szükséges módosítások megszövegezése.

Következő lépésként 1996 októberében megalapításra került a Jelzálog Hitelintézet Előkészítő Rt., melynek feladata már nem a közvetett háttéranyag kidolgozása, hanem a közvetlen megvalósításhoz szükséges előkészítés volt. Ebből az előkészítő Rt.-ből lett később a bank tulajdonában álló Földhitelbank Szolgáltató Rt., melynek későbbi feladatai között szerepel a konstruktív szakértői tanácsadás és véleménynyilvánítás.<sup>7</sup>

A jelzálog-hitelezésről szóló 1997. évi XXX. törvényt a parlament – öt éves előkészítő munka eredményeként – 1997. április 29-én fogadta el.<sup>8</sup> Ezzel létrejött a Földhitel- és jelzálogbank Rt. Létrehozatalakor az egyszintű német modellt vették alapul, a kétszintű amerikai modellel szemben. A törvény megalkotásakor a szakértők az EU 85/611. számú, az átruházható értékpapírokra történő kollektív befektetésekkel foglalkozó vállalkozásokról szóló direktíváját vették figyelembe, amely közvetve tartalmaz előírásokat a jelzálogbankra vonatkozóan is.

### 4. A bank főtevékenysége

A bankok hitelezési gyakorlatában már a korábbiakban is ismert volt a jelzáloggal biztosított hitelezés, noha nem számított a legkedveltebb, legnépszerűbb biztosítékformák közé. Ennek okai többek között az ingatlanpiacon uralkodó kaotikus állapot, a fedezetként való realizálás bonyolult és a többi biztosítékhoz mérten hosszadalmas volta. Ennek megfelelően minden hitelintézet szuverén joga eldönteni, hogy az általa nyújtott hitel biztosítékeként mit tart a lehetséges biztosítékok közül a számára legbiztonságosabb fedezetnek. Saját hitelpolitikai elvei, kritériumai, üzletszabályzata alapján minősítheti a felkínált fedezeteket. A jelzálog – mint hangsúlyozom, csak az egyik lehetséges biztosíték – esetében fontos mérlegelési és egyben döntési szempontot jelent a tehermentesség, egység-résztulajdon kérdése, telekkönyvi állapot, az ingatlanforgalmi érték, birtokbavétel problémája, és a piaci értékesíthetőség. Ha az ingatlan megfelel a kritériumoknak, akkor a bank és a hitelfelvevő megkötik a jelzálogszerződést. A fentiek

<sup>7</sup> A jelzáloghitel-intézet előkészítésének ütemezését lásd a Pénzpiac mellékletében: Intézmény a hosszú lejáratú hitelezésre. 1997. április 15. 14. p.

<sup>8</sup> A jelzálog-hitelezéshez szükséges jogi keret megteremtése érdekében módosították: 1. a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt; 2. a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv-t; 3. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tv-t; 4. a befektetési alapokról szóló 1991. évi LXIII. tv-t; 5. a biztosító-intézetekről és a biztosítási tevékenységről szóló 1995. évi XCVI. tv-t; 6. a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv-t; 7. a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv-t; 8. az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv-t.

természetesen csak egy igen erősen leegyszerűsített képet adnak az effajta hitelbiztosítási folyamatokról.

A földhitel- és jelzálogbank szakosított pénzüintézet. Fő tevékenysége a jelzálogjoggal biztosított föld- és ingatlanhitelezés, melynek fedezeteként s részben önmaga finanszírozására is, jelzáloglevelet bocsát ki. Így tevékenysége konkrétan az ingatlanhitelezésre irányul, melynek egyetlen biztosítéka maga az ingatlan terhelő jelzálog. Itt is van hitelszerződés, de a hitel biztosítására már van egy konkrétan erre a célra kibocsátott értékpapír, a jelzáloglevél, a hitel biztosítéka pedig csak maga a jelzálog lehet. Megtalálható a fentebb vázolt hitelezési-jelzálogfedezeti forma, amihez viszont értékpapír kibocsátást kapcsoltak, s ezt a konstrukciót intézményesített formára emelve létrehozták a szakosított pénzüintézetet.

Az 1997. évi XXX. tv. így határozza meg a jelzálog-hitelintézet fogalmát: A jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett, melyhez forrásait jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti össze.

A pénzüintézet tevékenysége tehát kétirányú: egyrészt a hosszú távú hitelnyújtás biztosítása, másrészt ennek forrásaként jelzáloglevelek kibocsátása.<sup>9</sup>

A jelzálogon alapuló hitelnyújtás két formáját célszerű megkülönböztetni. Az egyik, amikor bármely bank a hitelfelvevőnek ingatlan fedezet mellett hitelt nyújt, ekkor elsődleges jelzáloghitelről van szó. A másik, amikor jelzáloglevelek kibocsátásával maga a jelzálog-hitelintézet vesz fel hitelt ennek bevételeiből finanszírozva meg az elsődleges hitelt. Ilyenkor az összes jelzálog és a bank vagyona jelenti a hitel fedezetét. Ezt nevezzük másodlagos jelzáloghitelnek.<sup>10</sup>

#### 4.1. Hitelezés – az elsődleges jelzáloghitel

##### 4.1.1. A jelzáloghitel-szerződés

A jelzálog-hitelintézet ingatlanon alapuló jelzálogjog fedezete mellett hosszú távú hiteket nyújt. Az így létrejövő szerződés a jelzáloghitel-szerződés. A szerződés alanyai a földhitel- és jelzálogbank, mint hitelező, és devizabelső magánszemélyek, gazdasági társaságok, szövetkezetek, önkormányzatok, mint hitelfelvevők, adósok között jön létre.

A szerződés megkötése a hitelkérelem benyújtásával kezdődik, amelyben a majdani szerződő partner felvázolja a szerződésre vonatkozó igényeit, illetve saját kondícióit. A hitelkérelem befogadásához a fedezetként felajánlott ingatlannak, és telekkönyvi állapotának meg kell felelnie a bank által kikötött feltételeknek.

A szerződéskötés feltétele a bank által elfogadott és pozitívan elbírált kölcsönkérelem. A törvény a szerződés megkötésére vonatkozóan kötelező formát ír elő: a jelzáloghitel-szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni. A szerződéskötés költségeit a kölcsönkérő viseli. (A felek a szerződés módosítását is csak közjegyzői okiratba foglalhatják.)

A teljesítés, az összeg folyósítása előtt az adósnak hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolnia, hogy a bank részére – a szerződésben rögzített ranghelyre, ami általában első, kivételesen második hely – a jelzálogjog, és az azt biztosító elidegenítési és terhe-

<sup>9</sup> A bank alapvetően, de nem kizárólagosan jelzáloglevelek kibocsátásával finanszírozza magát. Egyebekben bankári tevékenységet is folytathat, de csak a 70 %-os korlát mellett és csak azon ügyfelei részére, akinek jelzáloghitelt is nyújtott.

<sup>10</sup> Tallér: i. m. 25.



lési tilalom ténylegesen (nem széljegyként) bejegyzésre került, s a birtok-, tulajdoni- és teherviszonyokban a bank hátrányára semmilyen változás nem következett be.<sup>11</sup> (A földhivatali bejegyzés érdekében bármelyik szerződő fél eljárhat, az eljárás költségei azonban a zálogkötelezettet terhelik. Általában – ha a felek eltérően nem állapodnak meg –, ennek érdekében a kölcsönfelvevő jár el.) Amennyiben ingatlanvásárláshoz nyújtja a hitelt a bank, akkor igazolni kell, hogy a vételárból az önerő már kifizetésre került, és be kell mutatni az ingatlan tulajdoni lap másolatát annak igazolására, hogy az ingatlanra a tulajdonjogot a földhivatal már bejegyezte.

A teljesítés feltétele még az ingatlanra vonatkozó megfelelő feltételekkel megkötött biztosítási szerződés is, melynek kedvezményezettje maga a bank. A biztosítás kockázati köreit a bank határozza meg. A biztosítás összege nem lehet kevesebb a bank által meghatározott összegnél. A biztosítási szerződés a bank hozzájárulása nélkül – a bank számára hátrányosan – nem módosítható, és nem szüntethető meg.

A szerződés teljesítése az összegnek az adós számlájára történő átutalásával történik meg. A teljesítés helye a jelzálogbank székhelye.

A bank hosszú lejáratú hiteket nyújt. A hitelek futamideje 5–20 év, de a tendencia a hosszabb, 10 év feletti hitelezés felé mutat. A hosszú távú hitelezés fenntartása és biztosítása az egyik fő garanciális célkitűzése a törvénynek, s így a teljes hitelállományban a legalább 5 éves lejáratú jelzálog-hitelek aránya nem lehet kevesebb 80 %-nál.

A szerződés biztosítéka csak ingatlanon alapított jelzálogjog lehet, melyhez, ha a bank a hitel visszafizetésének biztonsága érdekében úgy ítéli meg, készfizető kezes megjelölése is szükséges. A készfizető kezes főkötelezettsége abban áll, hogy a sortartásra való hivatkozás nélkül köteles a nemteljesítő főkötelezett helyett a tartozást teljesíteni.

Ha az adós késedelmesen teljesít, akkor késedelmi kamat fizetésére köteles. Nemteljesítés vagy nem szerződészerű teljesítés esetén a bank kielégítheti magát a szerződés biztosítékaiból.

A bankot megilleti az ellenőrzés joga, ami kiterjed a kért hitel cél szerinti felhasználásának, az ingatlan meglétének, rendeltetészerű használatának, az ügyfél számára előírt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzésére. Amennyiben az ellenőrzés során az elzalogosított tárgy veszélyeztetését tapasztalja, az alábbi intézkedéseket teheti meg:

- megtilthatja a továbbiakra a veszélyeztető magatartás folytatását, és kérheti a veszélyeztetés megszüntetéséhez szükséges intézkedések megtételét;
- ha a zálogtárgy állaga oly mértékben romlott, hogy veszélyeztetve van a zálogtárgyból történő kielégítés, a bank követelheti a zálogtárgy helyreállítását, pótlását vagy további biztosíték adását;
- ha az adós (vagy a zálogkötelezett) az előző követelésnek 15 napon belül nem tesz eleget, a bank érvényesítheti kielégítési jogát.

A bank kötelezettsége az adós számára az esetleges adókedvezmény igénybevételéhez szükséges igazolás kiadása és minden ügyleti év végén írásban tájékoztatnia kell az adóst a tartozással kapcsolatos meghatározott adatokról.

Az adóst tájékoztatási kötelezettség terheli, amely többek között kiterjed az egyes adatok megváltozására, a biztosítási esemény beálltára, illetve a fizetési kötelezettsége

<sup>11</sup> Az 1996. évi XXX. tv. 5. § (2) bek-e és a Ptk. 114. § (2) bek-e ütközik, ugyanis az utóbbi szerint elidegenítési és terhelési tilalmat csak a tulajdon átruházásakor lehet kikötni. Zámbo Tamás ezt az ellentmondást a két szabály *lex specialis* – *lex generalis* viszonyában látja feloldani. Zámbo Tamás: A jelzáloghitel-intézettről és a jelzáloglevélről, *Közjegyzők közlönye*, 1/1999. 10–11. 10. p.

megszegése esetén 15 napon belül be kell nyújtania a jövedelmével és vagyonával kapcsolatos, bank által kért eredeti dokumentumokat.

Ha az adós a kölcsönt és annak járulékait megfizeti, a szerződés megszűnik. A földhitelbankot megilleti a szerződés egyoldalú nyilatkozattal történő megszüntetésének, az elállásnak és az azonnali hatályú felmondásnak joga.

A bank indoklás és kártérítési kötelezettség nélkül elállhat a kölcsön folyósítása előtt, ha az ügyfél körülményeiben olyan lényeges változások következnek be, amelyek miatt a banktól a teljesítés nem várható el (*clausula rebus sic stantibus* elve), illetve ha a körülmények megváltozása miatt azonnali hatályú felmondásnak lenné helye.

A rendkívüli felmondás, mint a szerződés jövőre néző, egyoldalú megszüntetésének módja, csak a szerződésben és az üzletszabályzatban meghatározott esetekben illeti meg a bankot. Ilyen felmondási ok többek között a fedezetelvonó magatartás, az ingatlan állagának tartós romlása, a banki ellenőrzés akadályozása, tájékoztatási kötelezettség megtagadása. A felmondás következményeként a tartozás összegszegben lesz esedékes, ami után az adós késedelmi kamatot köteles fizetni. Másrészt a bank jogosult lesz valamennyi kikötött biztosíték igénybevételeire. A törvény szerint, ha a zálogtárgy állaga gyorsan romlik vagy a hitelbiztosítéki érték tartósan csökken, de ez nem a tulajdonos magatartására vezethető vissza, a jelzálog-hitelintézet az azonnali hatályú felmondás jogát csak arra az összegre érvényesítheti, amelyre a zálogtárgy csökkent értéke már nem biztosítja a szerződés szerinti fedezetet.

#### 4.1.2. Hitelkonstrukciók

A hitelkonstrukciók különbözőek az alanyok köre és a hitel célja szempontjából. A bank által nyújtott hiteleket igénybe vehetik magánszemélyek, vállalkozók, vállalkozások és önkormányzatok is. A bank az általa nyújtott hiteleket a felmerülő igényeknek megfelelően konstruálja meg. Ennek megfelelően célozza meg a lakásra vágyók, lakást felújítók, az ipari, gazdasági fejlesztést célként kitűzők, a mezőgazdaság területén beruházók, a forgóeszköz állományt fejleszteni szándékozók táborát is. Ezek a kölcsönök szélesebb befektetési területet nyújtanak, és általában kedvezőbb kamatozásúak, mint a kereskedelmi bankok hitelkonstrukciói. A bank által nyújtható hiteleket két fő csoportra oszthatjuk.<sup>12</sup>

##### *(Vállalkozói kölcsönök)*

Ezeket a kölcsönöket csak gazdasági társaságok, szövetkezetek és önkormányzatok vehetik igénybe. Követelmény a cégbíróági bejegyzés, kettős könyvvitel vezetése, a bank elvárásainak megfelelő hitelképesség, és legalább egy teljes lezárt év. Az utolsó feltétel hiánya nem vonja maga után következképp a hitelkérelem elutasítását, ha az ügyfél megfelelő készfizető kezestről is tud gondoskodni. Készfizető kezest akkor kér a bank, ha a hitelkérő saját hitelképessége alapján nem lenne jogosult a hitelre. A készfizető kezes a hitelképességi vizsgálaton megfelelt olyan jogi vagy természetes személy lehet, aki a hitelfelvevő társaságban tulajdonos, olyan magánszemély, aki vezető tiszt-

<sup>12</sup> Az ismertetett hitelkonstrukciók az FHB 1999. második félévétől bevezetett termékkörét mutatják be.

ségviselője vagy cégjegyzésre jogosult alkalmazottja a hitelkérő társaságnak. A készfizető kezes teljes vagyonával feltétlen és teljes körű kötelezettséget vállal.

A felajánlott ingatlan tulajdonosa nem feltétlenül maga a hitelkérő. A bank elfogadja azt az ingatlant is, ami más személy, az úgynevezett dologi adós tulajdonában van. Dologi adós csak olyan magánszemély lehet, aki a társaságnak tulajdonosa, vagy vezető tisztségviselője, illetve cégjegyzésre jogosult alkalmazottja. A gazdálkodó szervezetek felvehetnek hiteleket ingatlanvásárlásra (ingatlanvásárlási hitel), ingatlannal kapcsolatos korszerűsítési, felújítási, fejlesztési beruházásokra (jelzálog alapú beruházási hitel), és ingatlanvagyonnal rendelkezők a forgóeszköz-állomány finanszírozására (jelzálog alapú tartós forgóeszköz hitel).

### *(Lakossági kölcsönök)*

A lakossági hiteleket csak a 18. életévét betöltött, cselekvőképes, devizabelföldi magánszemélyek igényelhetnek, illetve akiknek az életkora a kölcsön végső lejáratának időpontjában nem haladja meg a 65. életévét. A kölcsönfelvevő jövedelme megfelelő fedezetet kell, hogy nyújtson a hitel törlesztéséhez (adott esetben ezt a hiányt pótolja a megfelelő jövedelemmel rendelkező készfizető kezes beépítése a kölcsönszerződésbe). Több személy együttesen is vehet fel hitelt, ha az együttes kölcsönfelvevő a kölcsönkérő nagykorú cselekvőképes, devizabelföldi közeli hozzátartozója<sup>13</sup> vagy élettársa. A házastárs és az élettárs függetlenül attól, hogy tulajdonosa-e a felajánlott ingatlannak, mindenképpen adóstársként szerepel. Amennyiben ingatlan vásárlásához nyújtja a bank a hitelt, úgy a megvásárolandó ingatlanon tulajdont szerzőknek mind kölcsönfelvevőként kell szerepelniük az ügyletben. Azok viszont, akik az ingatlanon tulajdoni hányadot nem szereznek, csak készfizető kezesként szerepelhetnek az ügyletben (kivéve házastárs, élettárs).

A felajánlott ingatlan tulajdonosa a kölcsön zálogkötelezettje. A zálogkötelezett vagy maga a kölcsönkérő, vagy annak 18. életévét betöltött, cselekvőképes devizabelföldinek minősülő közeli hozzátartozója. A zálogkötelezett köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni, szakszerűen kezelni, gondoskodni arról, hogy a szokásos mértéket az értékcsökkenés ne haladja meg, a vagyonbiztosítási szerződést megkötni, és azt az adós fizetési kötelezettségének ideje alatt fenntartani. Tájékoztatnia kell a bankot minden olyan, az ingatlannal kapcsolatos körülményről, változásról, amely a bank számára kedvezőtlen következményekkel járhat. Ha az ingatlanon beruházásokat kíván eszközölni, ehhez a bank hozzájárulását kell kérni. A banki ellenőrzés során köteles a bankkal együttműködni. Az ingatlant nem idegenítheti el, nem adhatja bérbe, nem terhelheti meg, nem viheti be apportként gazdasági társaságba (viszont bérbe adhatja, ha a bérlet határozatlan idejű és a felmondási ideje maximum 3 hónap – a bérleti díjat előre maximum 3 hónapos időtartamokra kérheti). A zálogkötelezett jogosult életviteléhez, és bevételszerű tevékenységéhez használni az ingatlant.

Készfizető kezesként – maximum két főt – a bank csak a kölcsönkérő 18. életévét betöltött devizabelföldi közeli hozzátartozóját fogadja. A bank a készfizető kezesek vonatkozásában szabályozza a kötelezően állítandó, illetve a választható kezesek körét.

<sup>13</sup> Ptk. 685. § b, közeli hozzátartozók: házastárs, egyeneságbeli rokon, testvér, örökbefogadó-, mostoha- és nevelőszülő, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek.

A bank minden lakossági hitelügylethez kapcsolódóan – a kölcsön összegével egyező biztosítási összegre – hitelfedezeti életbiztosítást köt, amihez az adós írásbeli hozzájárulása is szükséges. A szerződés alanyai a földhitelbank és a biztosító társaság, biztosítottja az adós, kedvezményezettje pedig a földhitelbank. Az életbiztosítás díját a bank fizeti.<sup>14</sup>

Természetes személy kölcsönt vehet fel a banktól használt, illetve új építésű, önállóan forgalomképes társasházi, lakásszövetkezeti, lakás, lakóház, és üdülő vásárlására (lakásvásárlási kölcsön) vagy akár az előzővel összekapcsolva is, lakóingatlan és üdülő felújítására (lakásfelújítási kölcsön), bővítésére vagy korszerűsítésére (lakásbővítési – korszerűsítési kölcsön), termőföld vásárlására is (földvásárlási kölcsön). A bank úgynevezett „Béta” jelzáloghitel pedig lehetővé teszi a felvett kölcsön szabad felhasználását. Ezt a hitelt a 18. életévüket betöltött adóbevallásra kötelezett cselekvőképes, bankszámlával rendelkező devizabelföldi magánszemély veheti fel. A felajánlott ingatlanfedezettel szemben itt szigorúbbak az előírások. Viszont a tulajdonos itt is lehet más személy, mégpedig az adós közeli hozzátartozója, aki ingatlanával közvetlenül felel. A házastársat, élettársat pedig készfizető kezeként be kell vonni a hitelügyletbe, függetlenül attól, hogy a felajánlott ingatlanon van-e tulajdoni hányada.<sup>15</sup>

#### 4.1.3. A jelzálogjog, mint hitelbiztosíték

A jelzálogbank által kötött hitelszerződések egyik specifikuma, hogy azok biztosítéka csak ingatlanon alapított zálogjog lehet.

A zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból – törvény eltérő rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.<sup>16</sup>

A zálogjog két fajtája a kézizálog és a jelzálog. Az 1996. évi XXVI. törvény a zálogjogi rendelkezések módosításával, a két típus közötti különbséget új alapokra helyezte azáltal, hogy már nem a zálogjog tárgya, hanem az alapján teszünk különbséget közöttük, hogy a zálogjogosult birtokában van a zálogtárgy vagy nem.<sup>17</sup> A kézizálog jogosultja a jelzálogjog jogosultjával ellentétben, jogosult a zálogtárgy birtoklására. A kézizálog-szerződés formájára vonatkozóan a jogszabály nem tartalmaz előírást, így az bármilyen formában megköthető. A jelzálogjog ingón és ingatlanon egyaránt alapítható. Ingó esetében a szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni és a jelzálognak a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett nyilvántartásba kell bejegyezni.<sup>18</sup>

Amennyiben viszont ingatlan a zálog tárgya, úgy a szerződés írásba foglalása és a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.<sup>19</sup> Témánk szempontjából ez utóbbi bír jelentőséggel, mivel a jelzálog-hitelintézet hiteleit csak ingatlanra bejegyzett jelzálog-fedezet mellett nyújthatja. Az ingatlanon alapított jelzálogjog létesítésére vonatkozó cogens formai előírásból megállapítható, hogy a jelzálogszerző-

<sup>14</sup> FHB Lakossági Lakáshitelezési Üzletszabályzata, 1999. július 2.

<sup>15</sup> A bank 1998-as jelentése szerint ügyfeleinek egynegyede gazdasági társaság, háromnegyede magánszemély volt.

<sup>16</sup> Ptk. 251. § (1) bek.

<sup>17</sup> Tallér: i. m. 21. p.

<sup>18</sup> Ptk. 260. § (2) bek.

<sup>19</sup> Ptk. 260. § (1) bek.

dést elegendő egyszerű magánokiratba foglalni, vagyis érvényes, ha megtörtént az írásbeli rögzítés és a felek aláírják.

A jelzáloghitel-szerződés vonatkozásában a törvény többlet követelményt állít fel. Ennek megfelelően a jelzáloghitel-szerződést közokiratba kell foglalni. Ez a rendelkezés a közjegyzők tevékenységét a jelzálogjog vonatkozásában még egy területre kiszélesíti.

A földhitelbank csak Magyarország területén lévő ingatlant fogadhat el fedezetül. A bank jelzálogot csak önállóan forgalomképes, értékelhető, per-, igény- és tehermentes, rendezett tulajdonviszonyokkal és tulajdoni lappal rendelkező ingatlanokra alapíthat.

A jelzálogjogot és a hozzá kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalmat be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály módosításának eredményeként a bejegyzés gyorsított eljárásban, soron kívül történik.<sup>20</sup> Ez a bejegyzés konstitutív hatályú, s egyben az ingatlanra nézve kívülálló harmadik személy vonatkozásában is biztosítja a hiteles tájékoztatást.

A hitel nem fizetése esetén jelentős előrelépést jelent az 1997. évi XXX. törvénynek a bírósági végrehajtásról szóló törvényt érintő azon módosítása, miszerint a jelzáloggal biztosított követelést a kielégítési sorrendben csak a tartásdíjak és a munkabérek előzik meg. (A csődeljárásáról, a finanszírozási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi IL. törvény 57. §-a szerint a zálogjoggal biztosított követelések kielégítése a felszámolási költségek megtérítése után következik.)

Amennyiben a hitelfelvevő a szerződéses kötelezettségét nem teljesíti az ingatlan felszámolási vagy végrehajtási eljárás során, legfeljebb 3 évre a jelzálog-hitelintézet tulajdonába kerül, és ez idő alatt nyilvános árverésen kell értékesítenie.<sup>21</sup>

Az 1997. évi XXX. törvény alapján a jelzálog-hitelintézet a fentiekén túl ingatlant csak banküzemi célokra, a pénzügyi szolgáltatásokból származó veszteség mérséklésére, illetve elhárítása érdekében hitel-ingatlan csereügylet során szerezhethet.

#### 4.1.4. A hitelbiztosítéki érték

A jelzáloghitel-intézet csak az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének 70 %-áig nyújthat hitelt. A hitelbiztosítéki érték alapja a forgalmi érték. Meghatározásakor egy viszonylag tartós, hosszabb távra szóló értéket kell megállapítani, hogy az ingatlan a hitel egész tartama alatt fedezetet tudjon nyújtani. A hitelbiztosítéki érték meghatározásáról, különválasztva az ingatlanok kategóriáját termőföldre és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok csoportjára, két jogszabály rendelkezik. Az 54/1997. (VIII. 1.) FM. rendelet a termőföld, a 25/1997. (VIII. 1.) PM. rendelet pedig a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének módszertani elveit határozza meg. A hitelbiztosítéki érték meghatározását a bank saját szervezete által végzi. A jelzálog-hitelintézet érték-megállapítási szabályzatot készít, melyet az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet hagy jóvá.

Az értékebecslések legfontosabb tényezői például az ingatlan fekvési helye, jogi státusza, az ingatlanfejlesztés lehetőségei, az épület felépítésének az éve, az általa elfoglalt hely az adott földterületen, kivitelezés módja. Az értékelés három nemzetközileg is elismert módszer alapján történik. Ezek a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló

<sup>20</sup> Ez együtt jár a már korábban beérkezett kérelmek érkezési sorrendben történő bejegyzésével.

<sup>21</sup> Ez a három éves, viszonylag hosszú terminus a termőföldek nehéz eladhatósága miatt került be a szabályozásba. A hitelintézeteket viszont gyors eladásra ösztönzi, mivel a jelzáloglevelek értékét időben vissza kell fizetniük a tulajdonosoknak. KÁPE, 1997. május 7.

értékelés, a hozamszámításon és a költségápolon történő értékelés. A legmegbízhatóbb eredménnyel az járhat, ha mindhárom módszerrel elvégzik az ingatlan értékelését.<sup>22</sup>

#### 4.1.5. Garanciális szabályok

A bank helyzetének biztosítására számos garanciális rendelkezés beépítésére volt szükség. Hiszen, mint ahogy a korábbiakban vázoltuk, valójában a hitelek ingatlanon alapuló jelzálogjoggal biztosítása a jelzáloglevelek fedezetének közvetett bebiztosítását is jelenti. A jelzálog-hitelintézet kötelezettségeként írja elő a törvény, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében a jelzálog jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötnie. Vagyis ez a banknak nem csak joga, hanem egyben kötelezettsége is, mivel a hitelezési viszonyban nem szereplő jelzáloglevél tulajdonosok befektetésének biztosítása is ezúton történik. Így a bank közvetítőként is eljár a biztosítási folyamatban, holott a jelzálog jog jogosultja ő maga.

A szerződés érvényességi feltételeként előírt közokirati forma a közjegyzők bevonásával megszünteti a partnerek szerződéses bizonytalanságát, és egyben szolgálja a jelzáloglevelek stabilitását is, mivel a közokiratba foglalt szerződés nemteljesítés esetén szinte azonnal végrehajtható, kikerülve ezzel a jelzálog jog érvényesítésének hosszadalmas voltát.

A jelzáloghitelezés stabilitását – számolva a piaci érték esetleges változásával – szolgálja ama rendelkezés is, hogy a jelzáloghitelekben eredő tőkekövetelések mértéke az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének 70 %-át nem haladhatja meg.

A hitelszerződésben kiköthető az, hogy a hitelfelvevő az összeget lejárat előtt nem fizetheti vissza. Ennek garanciális funkciója a bank kétirányú tevékenységében keresendő, vagyis egyik oldalon a jelzáloglevél után kamatot fizet, a másik oldalon viszont a kiadott hitel után kamatot vár. Amennyiben a hitelező hamarabb fizeti vissza a hitelt, a két terület között az előre kiszámított egyensúly megbillenhet. Ez a körülmény veszélyeztetheti a jelzáloglevél kamatának fizetését is. Ennek megfelelően a földhitelbank a vállalkozói hiteleknel kizárja, a lakossági hiteleknel pedig időben és összecszerűségében korlátozza a lejárat előtti visszafizetést.

Az ingatlanokkal kapcsolatos biztosítékok például a folyósítás előtti jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom földhivatali bejegyzése, vagy az ingatlan adásvételi szerződésére vonatkozó banki előírások.

A bank biztonságos működését biztosítja ama rendelkezés is, amely korlátozza a bank befektetéseit. A bank közvetlen és közvetett tulajdoni részesedést csak olyan gazdasági társaságban szerezhet, amely a bank üzemszerű működésével összefüggően megszerzett ingatlanok kezelésével, hasznosításával és értékesítésével foglalkozik. Az ilyen gazdasági társaságokban a befektetése nem haladhatja meg a szavatoló tőke 10 %-át. A szavatoló tőke 5 %-át meg nem haladó mértékben fektethet ingatlanba (kivéve a bank működésével kapcsolatos ingatlanokat). A korlátozásnál nem veheti figyelembe a tulajdonába csak átmenetileg kerülő (legfeljebb 3 év) felszámolás vagy végrehajtás következtében került tulajdoni hányadokat, ingatlanokat.

<sup>22</sup> Kónya Judit: A jelzáloghitelezés Közép-Európában, Collega, 5/1998. április 20. 28. p.

#### 4.2. A jelzáloglevél-kibocsátás – a másodlagos jelzáloghitel

A jelzálogbank kihelyezett hiteleinek forrásait jelzáloglevél kibocsátásával teremti elő. Ez egy új típusú, kötvény jellegű, így kölcsönügyletre épülő értékpapír, ami a befektetők számára hosszú lejáratú befektetési eszközként jelenik meg. A jelzáloglevél befektetője valójában kölcsönügyletet létesít a bankkal, amit az értékpapír testesít meg. Az értékpapírhoz a bank – a kölcsön fejében – kamatfizetést kapcsol. A bank a kibocsátásból befolyó összeget tudja a hitelezés finanszírozására fordítani. Leegyszerűsítve: a jelzáloglevél vásárlója kölcsönt nyújt a banknak az általa végzett jelzálog-hitelezéshez. A főkonstrukció háromalanyú, amelyben szerepel a jelzáloglevél-tulajdonos, a bank, és a hitelfelvevő. Valójában azonban ez két határozottan elkülönülő alaponkonstrukcióra bomlik szét, mivel létezik egyrészt a bank és a jelzáloglevél tulajdonos közötti, és létezik másrészt a bank és a hitelfelvevő közötti kapcsolat. A két jogviszony között – az alanyok szempontjából – a bank, mint közvetítő, és képviselő szerepel. A bankkal szerződő két partner, a jelzáloglevél tulajdonos és a hitelfelvevő között, nincs sem közvetlen, sem közvetett kapcsolat, hacsak a befektetés átmozgatását nem tekintjük összekötő láncszemnek. A két jogügylet egymástól teljesen független, a két bankkal szemben álló szereplő egymás irányában anonim. A fentiek szerint a szereplők ugyan nincsenek közvetlen kapcsolatban, mégis az összes jelzáloglevél fedezetét az egyes hitelek biztosító összes jelzálogjogok jelentik. A hitelfelvevő nem a jelzáloglevél tulajdonosától veszi fel a tőkét, hanem a banktól, és a jelzáloglevelet sem egy konkrét ingatlan biztosítja, amellyel szemben az értékpapír jogosultja, mint zálogjogosult felléphetne. A zálogjogok jogosultja a bank, és az értékpapírral kapcsolatos igényeket is csak a bankkal szemben lehet érvényesíteni.

A jelzáloglevél kibocsátásakor a bank az általa felvett hitelt tehát nem egy konkrét jelzálogjoggal biztosítja, hanem az összes kintlévő hitelek zálogjogának az összességét nyújtja az általa felvett hitel biztosítékaként (fedezeti elv). Valójában a saját részére kikötött zálogjogot nyújtja az értékpapír fedezeti garanciájaként. A bank által nyújtott hitelekért adott zálogjog önállóodik a hiteltől. Az értékpapír jogosultja a bankhoz fordulva – anélkül, hogy ekkor a bank egy konkrét ingatlanra vonatkozó zálogjogot érvényesítene – megkapja a jelzáloglevél alapján járó hitelt és a kamatot. A záloglevél elnevezés megtévesztő lehet, hiszen a jogosult önmaga zálogjogi igénnyel nem élhet, az értékpapír mögött meghúzódó jelzálogállomány csak a jelzáloglevél biztonságosabb befektetési eszköz funkcióját növeli.

A fentiek alapján el kell határolni a jelzáloglevelet a telekadóslevélről és a jelzálog-adóslevélről. A jelzáloglevél abban különbözik az 1927. évi XXXV. törvényben szabályozott telekadóslevélről, és jelzálog-adóslevélről, hogy ezek meghatározott ingatlanra alapított jelzálogjogot foglaltak értékpapírba.<sup>23</sup> Ennek célja, e jogok átruházásának megkönnyítése volt. A jelzáloglevél, mint ahogy a fentiekben már utaltam rá, nem jelzálogjogi igényt teremt, hanem pénzintézettel szembeni pénzkövetelést testesít meg.<sup>24</sup> Az

<sup>23</sup> „A jelzálogadós-levél a jelzálogjogról szóló olyan okirat, amelynek segítségével a jelzálogos hitelező a jelzálogot telekkönyvön kívül átruházhatja.” „A telekadósság olyan dologi jog, amelynél fogva a jogosult meghatározott pénzüsszegre kielégítést kereshet a lekötött ingatlanból, tekintet nélkül arra, van-e neki erre a pénzüsszegre ezen felül személyes követelése is bárki ellen. A telekadósságról telekadóslevelet is lehet kiállítani ugyanolyan feltételek mellett és ugyanolyan joghatással, miként a közönséges jelzálogjogról jelzálogadós-levelet.” *Szladits* Károly: A magyar magánjog vázlata, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 1933. 340. 350–351. p.

<sup>24</sup> *Zámbó* Tamás: i. m. 11. p.

értékpapír átruházásakor az új tulajdonos nem zálogjogot, hanem egy bankkal szemben meglévő követelést kap, mely mögött fedezeti garanciaként egy jelzálogállomány húzódik.

A telekadóslevél (jelzálogadós-levél) a gyakorlatban és néhol a törvény szövegében is értékpapírnak minősült, bár ezt sokan vitatták. A gyakorlatban értékpapírként lehetett vele közvetíteni a jelzálogos követelés telekkönyvön kívüli átruházását. A telekadóslevél bemutatóra szóló egyszerű átadással átruházható értékpapír volt. A jelzálogadós-levél névre szólt, átruházni írásban, átruházó nyilatkozattal lehetett.<sup>25</sup>

A jelzáloglevél hazai szabályozása figyelemmel volt az Európai Unióban a 80-as években megkezdődött jogharmonizációs munka eredményeként kialakított irányelvekre is:

- jelzáloglevelet olyan hitelintézetek bocsáthatnak ki, amelyeknek tevékenysége az adóslevél tulajdonosok védelme érdekében törvény által szabályozott;
- az értékpapírok teljes futamideje alatt a fedezetek jogszabály által meghatározottak;
- a hitelintézet tevékenységét, a jelzáloglevelek fedezetének meglétét, felügyeletét törvényi előírás szabályozza;
- fedezeti elv érvényesülése;
- elsőbbségi kielégítési jog érvényesül a jelzáloglevél adósa elleni esetleges felszámolási eljárásban.<sup>26</sup>

A jelzáloglevél kibocsátására vonatkozóan az 1996. évi CXI. törvény, az értékpapír törvény szabályait kell alkalmazni, az 1997. évi XXX. törvényben foglalt eltérésekkel. A jelzáloglevél kibocsátásakor is általános követelmény a kibocsátóval szemben a tájékoztató, a nyilvános ajánlattétel (nyilvános kibocsátás esetén) vagy összesített ismertető kiadása (zártkörű kibocsátás esetén). Viszont a kötvény kibocsátójával szemben felállított speciális követelmény nem vonatkozik a jelzálogbankra, miszerint a kötvény kibocsátására csak akkor kerülhet sor, ha a kibocsátó már legalább 1 éve működik. A jelzáloglevél kibocsátásakor a tájékoztatónak az egyéb kötelező tartalmi elemeken túl tartalmaznia kell a rendes és a pótfedezet mértékét is.

A jelzáloglevél előállítható nyomdai úton és dematerializált értékpapírként is. A nyomdai úton történő előállítás esetén a jelzáloglevélben kikötött kamatról és a tőketörlesztési részletekről kamat-és tőketörlesztő szelvényeket kell kiállítani.

Egy sorozatban csak azonos jogokat megtestesítő, azonos névértékű jelzáloglevelek bocsáthatók ki. Az azonos sorozatba tartozó jelzálogleveleket folyamatos sorszámozással kell ellátni, és azonos formátumban kell kibocsátani. Az azonos sorozatban kibocsátott jelzáloglevelek összevont címletként is kibocsáthatók.

#### 4.2.1. A jelzáloglevél, mint értékpapír

A törvény meghatározása szerint a jelzáloglevél kizárólag a jelzálog-hitelintézet által, a törvény alapján kibocsátott, bemutatóra vagy névre szóló átruházható értékpapír. A jelzáloglevélre a kötvényről szóló 1982. évi 28. törvényerejű rendelet szabályai alkalmazandók, az 1997. évi XXX. törvénybe foglalt eltérésekkel.

<sup>25</sup> Tallér: i. m. 22. p.

<sup>26</sup> Pénzpiac melléklet 1997. április 15.



Ennek megfelelően a jelzáloglevélre a következő fogalmi meghatározást adhatjuk:

A jelzáloglevél a jelzálog-hitelintézet által kibocsátott olyan bemutatóra vagy névre szóló, átruházható, kötvény jellegű értékpapír melynek kibocsátásával a hitelintézet a hosszú távú hiteleinek biztosítására teremt fedezetet.

A jelzáloglevél kibocsátója kizárólag jelzálog-hitelintézet lehet. A másik oldal – a vásárló vonatkozásában – alanyi korlátozás nincs, azaz természetes személy, jogi személy illetve ezek jogi személyiség nélküli társasága is fektethet jelzáloglevélbe. Az eddigi tapasztalatok alapján azonban megállapítható, hogy a bank főként az intézményi befektetőket célozza meg a kibocsátással. A biztosítótársaságok megerősödése, a nyugdíjpénztárakba áramló megtakarítások újabb és újabb forrást jelentenek a hitelintézet számára.

A jelzáloglevél, a kötvényhez hasonlóan, pénzkövetelést megtestesítő értékpapír. A benne foglalt követelés után kamatra jogosít, ami a befektető haszna. A jelzáloglevél a hozam biztonságos megtérülése szempontjából az államkötvények és a vállalati kötvények között helyezkedik el.

A jelzáloglevelek futamideje – igazodva a hitelekéhez – 5–10 év körüli.<sup>27</sup>

A törvény értelmében fogalmi szinten átruházható értékpapírról van szó, amely a forgalom szempontjából lehet bemutatóra és névre szóló is. Ennek alapján levonható az a következtetés, hogy a jelzáloglevél ipso iure értékpapír, vagyis ahhoz, hogy átruházható legyen, nem kell pozitív rendeleti záradékkal ellátni. Kibocsátható egyszerű bemutatóra szóló, és forgatmánnyal átruházható névre szóló értékpapírként is. Ez utóbbi forgatása a váltó átruházására vonatkozó szabályok szerint történik. Az értékpapír tulajdonosának tehát nem kell a lejárat végéig a jelzáloglevélben tartania a pénzét, mivel ez egy eladható, tőzsdén forgalmazott értékpapír. Az értékpapír jogosultja így lejárat előtt is hozzájuthat a befektetett tőkéhez.

A jelzáloglevélnek kötelezően tartalmaznia kell a következő elemeket:

- a jelzáloglevél elnevezését;
- a kibocsátó megnevezését és cégszerű aláírását;
- a jelzáloglevél típusának megjelölését (bemutató/névre szóló);
- névre szóló esetén a jelzáloglevél tulajdonosának megjelölését;
- a sorozat betűjelét, a jelzáloglevél kódját, sorszámát;
- a névértéket;
- a kamat mértékét és a kamatszámítás módját (változó kamatozás esetén: az induló kamatláb mértékét; a kamatláb változtatásának elveit; a kamatláb számításának módját);
- a lejáratot;
- a kamatfizetés és a beváltás (törlesztés) időpontjait, mértékét;
- az átruházásra vonatkozó esetleges korlátozást;
- a kibocsátott sorozat össznévértékét;
- a kibocsátás helyét, idejét;
- a vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti meglétéről és annak a fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről.

Amennyiben a fenti elemek valamelyike hiányozna az okiratból, úgy az nem minősül jelzáloglevélnek. A jelzáloglevél elnevezést csak a törvényben meghatározott feltételeknek megfelelő értékpapírok viselhetik.

<sup>27</sup> Az FHB 1999-es zárt körű kibocsátásainak futamideje 7 és 5 év.

A jelzáloglevél több szempontból is biztonságos befektetési eszköznek minősül. Ezt a biztonságot alapozza meg a kibocsátás szigorú feltételrendszere, a megfelelő gazdasági környezetben szinte maximális biztonsággal kiszámítható várható hozam, a jelzálog jog gyors, egyszerű érvényesíthetősége, másrészt a bankra vonatkozó szigorú, egymásra épülő garanciális szabályok kidolgozása.

#### 4.2.2. Fedezet és felügyelet

Az egyik ilyen garancia a bank által a jelzáloglevelek mögé meghatározott szabályok szerint képzett fedezet biztosítása. A jelzálog-hitelintézettről szóló törvény 14.§-a kimondja, hogy a hitelintézetnek rendelkeznie kell legalább a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel. A fedezet két részből tevődik össze: a rendes és a pótfedezetből.<sup>28</sup>

A rendes fedezet a jelzáloghitelekkel eredő követelés és az ezek után járó kamatok összessége. Ha a hitel összege meghaladja az ingatlan hitelbiztosítéki értékének a 60 %-át, akkor a hitel e feletti része, mint jelzáloglevél fedezet, nem vehető figyelembe. Ez a rendelkezés a biztonságos működés garanciális szabályának is tekinthető, mivel így az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő értékesítés, vagy értékváltozások nem okozhatnak a fedezeti rendszerben meglepetést, a bank felkészülten léphet fel a fedezet garantálása érdekében. Egyebekben a bank a hitelbiztosítéki érték 70 %-áig nyújthat csak hitelt. A teljes fedezeten belül a rendes fedezet aránya nem lehet kevesebb 80 %-nál. Ezt az arányt a hitelintézetnek a működése harmadik évében kell elérnie, míg az első évben csak 60 %-os, a második évben pedig 70 %-os a korlát.

A rendes fedezet esetleges csökkenése esetére pótfedezetet kell bevonni. A pótfedezet likvid eszközeivel kiegészíti a rendes fedezetet. Ide tartoznak a következők

- az MNB-nél elkülönített, zárolt bankszámlán tartott pénz.
- állampapír
- állami készfizető kezességvállalással kibocsátott értékpapír
- állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott hitel.

Az Európai Unió irányelveinek megfelelően a Földhitel- és Jelzálogbank feletti felügyeletet az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet gyakorolja.

A jelzálogbank haladéktalanul jelenteni köteles a Felügyeletnek, ha a fedezet nem felel meg az előírtaknak. A bank a fedezetekről fedezet-nyilvántartást köteles vezetni, ahol a fedezeteket egyedileg tartja nyilván. A nyilvántartás a Felügyelet jóváhagyásával elkészített fedezet-nyilvántartási szabályzat alapján történik. A bank a fentiek ellenőrzését egy erre a feladatra kijelölt személyre, a vagyonellenőrré bízta. A német mintának megfelelően a vagyonellenőr egy közjogi szakértő, aki a banknak nem alkalmazottja és anyagiilag is független tőle. A felügyelet hozzájárulásával a banktól kapja a megbízást. A vagyonellenőr lehet egy könyvvizsgáló társaság vagy olyan devizabelföldi természetes személy, aki szakmai felsőfokú végzettséggel rendelkezik, büntetlen előéletű, és szakmai felelősségbiztosítással rendelkezik. A vagyonellenőr az előírás szerinti fedezet meglétét

<sup>28</sup> Megjegyzendő, hogy a jelzáloglevél fedezete és a kibocsátó polgári jogi felelőssége két külön fogalom. Az előbbi arra ad biztosítékot a jelzáloglevél jogosultjának, hogy ez a vagyon elegendő a követelésének teljes mértékű és időben történő kielégítésére, míg az utóbbi azt jelenti, hogy a kibocsátó a jelzáloglevélért és annak járulékaiért egész vagyonával felel. Dr. Regőczy Sándor–Neuhauser Zsuzsanna: Jelzáloghitel-intézetek Magyarországon. Bank és Tőzsde, 1996. május 31. 18. p.

és azoknak a nyilvántartásba történő bejegyzését, az ingatlanok hitelbiztosítéki értékét, ingatlan-nyilvántartási adatait állandó jelleggel ellenőrzi, igazolást ad ki arról, hogy a jelzáloglevél kibocsátásakor a fedezet az előírtaknak megfelelően biztosított, és annak a fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént. Amennyiben azt észleli, hogy a jelzáloglevelek fedezete nem felel meg az előírtaknak, akkor köteles erről írásban értesíteni a Felügyelőiséget. Személyében összekötő kapcsolatot jelent a bank és a Felügyelet között. Eljárása során betekinthez a jelzálog-hitelintézet könyveibe, irataiba, felvilágosítást kérhet, és ha ennek során törvénysértést észlel, azt haladéktalanul írásban jelenti a Felügyeletnek.

A Felügyelet a jelzálogbank felett különleges felügyeletet gyakorol. Az egyéb pénzügyintézeteknél szokásos kétévenkénti átfogó helyszíni ellenőrzést a földhitel-intézetnél legalább évente végzi. Ha a bank nem tartja be az előírásokat, a felügyelet a hitelintézeti és az értékpapír törvényben meghatározottakon túl az 1997. évi XXX. törvényben meghatározott egyéb intézkedéseket is alkalmazhatja. A banknak negyedévenként meg kell küldenie a Felügyelet számára, és egy országos napilapban és a tőzsde lapjában is közzé kell tennie a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének és kamatának összegét, és a vagyonellenőr által igazolt fedezetek értékét.

A törvény lehetőséget ad a banknak arra, hogy esetleges felszámolása vagy átalakítása folytán a jelzáloglevelekből eredő kötelezettségeket más jelzálog-hitelintézetre átruházza. Erre a Ptk tartozásátvállalásra vonatkozó szabályait rendeli alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy itt a tulajdonosok hozzájárulására nincs szükség, hiszen a jelzáloglevelek nagy száma miatt az írásbeli hozzájárulások beszerzése szinte lehetetlen. A tulajdonosok érdekeit a Felügyelet védi. Az átruházás csak a Felügyelethez előzetesen beadott engedélyezési kérelem pozitív elbírálása után lehetséges. Amennyiben a Felügyelet úgy találja, hogy az átruházás veszélyezteti az érintett jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek teljesítését, az engedélyezést megtagadhatja. Valójában ő gyakorolja a jelzáloglevél tulajdonosokat megillető hozzájárulási jogot.

A kötelezettség csak a rendes és a pótfedezet egyidejű átadásával ruházható át. Az átvéő hitelintézet a korábbi jelzálogleveleket bevonja, és az átadó jelzálog-hitelintézet által meghatározott eredeti feltételeknek megfelelően új jelzálogleveleket hoz forgalomba. A jelzáloglevelek bevonásáról, a felügyelet engedélyező határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül, egy országos napilapban és a tőzsde lapjában hirdetményt köteles közzétenni.

A hitelintézet felszámolása esetén a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes-, és pótfedezet, valamint a hitelintézet vagyonának, ezen belül likvid eszközeinek az a része, amely a jelzáloglevelek fedezettel nem biztosított hányadának kiegészítésére szolgál, csak a jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettségek rendezésére használható fel. Erre a vagyonra csak a jelzáloglevél tulajdonosok vezethetnek végrehajtást. Ha a jelzáloglevelekből eredő követelések fedezetére a jelzálog-hitelintézet teljes vagyona nem elegendő, a jelzáloglevelek tulajdonosai követelésarányosan kerülnek kielégítésre.

## 5. Összegzés

A jelzáloghitelezés legfontosabb, finanszírozással megcélzott területe a mezőgazdaság szférája. Ezen a területen viszont hosszú időt fog igénybe venni a termőföld hosszú távú hitelezésének megteremtése. Jelenleg az agrárszférára az elaprosódott birtokstruk-

túra jellemző. A földtulajdon-szerzési korlátok pedig akadályozzák az agrártermelésre alkalmas 500–3000 hektáros üzemméret kialakulását. Kevesen vannak, akiknek földje fedezetet nyújthat a jelzáloghitelhez. Ráadásul a termőföld ára is rendkívül alacsony.<sup>29</sup> Hosszú folyamat még a földtulajdonos réteg kibontakozása, s jelenleg maga a földpiac is fejletlen. A földtulajdon és a földhasználat gyakran elválik egymástól, mivel a föld 80 %-a haszonbérlok művelése alatt áll. Ők viszont a bérleti jogviszonyt nem terhelhetik meg jelzálogjoggal. Egyebekben pedig termőföld esetén a hitelfeltevőnek óvatosnak és előrelátónak kell lennie, mivel a későbbiekben törekednie kell a föld termőképességének fenntartására és a szükséges nyereség kitermelésére, amiből a hitel részleteit akár 10 évet meghaladóan is ki kell fizetnie, ha nem akarja a földjét elveszíteni.

A jelzáloghitelezés stabil működéséhez stabil pénzügyi helyzetre van szükség. Az infláció mérséklődésével, a kiszámítható pénzügyi, gazdasági folyamatok kialakulásával fokozatosan nő majd az érdeklődés, a bizalom a hosszú távú befektetési eszközök, így a jelzáloglevél iránt is. A jelzáloglevél, idővel – az intézményi befektetők mellett – a lakosság tartós megtakarításainak is eszközévé válhat, és a földviszonyok stabilizálásával a külföldi tőke számára is vonzó befektetési lehetőséget kínál.<sup>30</sup> Ahhoz, hogy a jelzáloghitelezés biztonságos üzletágként terjedjen el a köztudatban, s nem utolsó sorban a bank stabilitását, tevékenységének beindulását ténylegesen elősegítendő, az állam jelentős mértékű tulajdonosi szerepet vállalt az első jelzálogbankban. Ez – és a már korábban ismertetett garanciális szabályok, biztonsági előírások – a jelzáloglevelet az állampapírokat követő második legbiztonságosabb befektetési eszközzé emeli.<sup>31</sup>

A jelzálog-hitelintézet gondtalan működéséhez a mögöttes jogi háttér folyamatos finomítása, módosítása szükséges. Az ingatlan-nyilvántartást végleg egy megbízható, gyors, a jelzálog-hitelintézettel együttműködni képes rendszerré kell átalakítani. Ugyanakkor az adós nemfizetése esetén a bank zálogjogi igényének érvényesítéséhez az eddigieknél rugalmasabb szabályok alkalmazására lenne szükség. Nincs leszabályozva az az időszak sem, amelyre a föld időlegesen a bank tulajdonába kerül. Kérdés az, hogy milyen lehetőségei vannak a jelzálog-hitelintézetnek, mit tehet a földdel, amíg nem tudja értékesíteni, hiszen a föld termőképességét, minőségét fenn kell tartania, ha az értékét meg akarja őrizni. Haszonbérletbe ugyan adhatja, de ilyen rövid időre nem kötnek szerződést a haszonbérlok. Ha pedig eleve van haszonbérlet a földön, akkor nehéz lesz eleget tenni az elidegenítési kötelezettségnek, mivel nem biztos, hogy az egyébként is korlátozott másodlagos piacon talál rá vevőt. Egyebek között annak az esetnek a következményei is kimunkálásra várnak, amikor a jelzálog-hitelintézet nem adja el (nem tudja eladni) a földet a megadott 3 éves határidőn belül.

A bank működésének kezdeti éveiben leteszi a jelzáloghitelezés intézményesített működéséhez szükséges alapköveket, melyhez az elkövetkező évek (mint, ahogy az elmúlt egy év is igazolta) építő tapasztalatokkal szolgálnak majd. A későbbiekben a földhöz kapcsolódó akadályok megszűnésével, a körülmények változásával, a fokozatos földpiaci forgalom kialakulásával feltehetően a mezőgazdaságban is egyre erőteljesebb

<sup>29</sup> Csak több ingatlan tudná a felvett hitel fedezeti értékét biztosítani, vagy alacsony földárhoz alacsony hitel nyújtható, ami általában nem elegendő a hitel céljának megvalósításához.

<sup>30</sup> A jelzáloglevél pénzügyi feltételeiről részletesen lásd: Várhegyi Éva: A földjelzálog-hitelezés és a záloglevélpiac kialakításának feltételei. Bankszemle XLI. évf. 1. sz., és Várhegyi: A jelzáloglevelek tőkepiaci feltételei, Pénzpiac melléklete 1997. április 15.

<sup>31</sup> Az FHB mellett létrejövő jelzáloghitelezéssel foglalkozó intézetek biztonságát már a külföldi tapasztalat, szigorú elbírálási rendszer és a megbízható külföldi tőke teremti meg, pl. a jelenleg már nálunk is működő Hypovereinsbank.

lesz majd a szerepvállalása. Ehhez azonban szükséges az ezen a területen meglévő jogi, technikai és gazdasági feltételek fokozatos megváltoztatása, kidolgozása.<sup>32</sup>

## KLÁRA GELLÉN

### GRUND, KREDIT, BANK – HYPOTHEKENBRIEF

(Zusammenfassung)

Zu Beginn unseres Jahrhunderts stand der Immobilien- und Bodenkredit, der durch Hypothekenbriefausgaben finanziert wurde, in Ungarn in voller Blüte. Die Institution wurde 1947 eingestellt, nach 50 Jahren gab das, im Jahre 1997 in Kraft tretende XXX. Gesetz wieder die Möglichkeit zur langfristigen Kreditierung, zu derer Deckung, die auf Immobilienvermögen eingetragene Hypothek diente. Das erste Finanzinstitut, das sich auf Hypothekarkreditgewähren spezialisierte, war die Bodenkredit – und Hypothekenbank, die ihre Tätigkeit im Frühling 1998 begann. Das Ziel der Bank war, mit langfristigen Krediten bei der Liquidierung der Kapitalknappheit auf zahlreichen Gebieten des Wirtschaftslebens zu helfen. Die Hypothekenbank gewährt, abweichend von den Konstruktionen der Handelsbank eine neue, langfristige Anlage – und Finanzierungsmöglichkeit. Die Bank bietet sowohl den Selbstverwaltungen, als auch den Klein- und Mittelunternehmern, der Agrarwirtschaft und dem Lande die Möglichkeit zu einer langfristigen Finanzierung, und die Möglichkeit zur Förderung des Immobilienverkehrs. Mit der Verbreitung der Tätigkeiten der Hypotheken – und Bodenkreditanstalt und anderer ähnlichen Anstalten wird voraussichtlich, dass man die Möglichkeiten, die in dem Hypothekarkredit verborgen sind, auf mehreren Gebieten entdeckt. Die Hypotheken-Anstalt schafft das nötige Kapital, das sie zum Kreditieren braucht, durch das Emittieren eines Wertpapiers, d.h. eines Hypothekenbriefes herbei. Die Sicherheit des Hypothekenbriefes garantiert das strenge Bedingungssystem der Ausgabe, über die verhältnismässig schnelle Geltendmachung des Hypothekenrechtes wird die Sicherheit auch durch ein strenges Kontrollsystem gesichert.

Das Ziel dieses Studiums ist, auf Grund der Rechtsnormen und der bisherigen Erfahrungen die Vorgeschichte und das Wiedererwachen des Hypothekarkredits vorzustellen, überdies die Bekanntmachung mit der Tätigkeit des ersten Kreditanstaltes und der Hypothekenbriefausgabe.

---

<sup>32</sup> Ld. részletebben: Mikó Zoltán: Földhitelről, földjelzálogjogról – illúziók nélkül, Gazdaság és jog 1995. április 4.